
AVIS

Projet de Règlement Régional d'Urbanisme

Demandeur	Secrétaire d'Etat Pascal Smet
Demande reçue le	5 décembre 2022
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité Commission Logement
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	19 janvier 2023

BRUPARTNERS

Boulevard Bischoffsheim 26 – 1000 Bruxelles

Tél : 02 205 68 68 – brupartners@brupartners.brussels – www.brupartners.brussels

Préambule

Le projet de Règlement Régional d'Urbanisme (ci-après « RRU ») entend actualiser et orienter la réglementation bruxelloise en matière d'urbanisme vers l'avenir notamment en intégrant les évolutions des pratiques actuelles et en accompagnant la transformation territoriale de la Région de Bruxelles-Capitale.

En outre, cette modification du RRU entend proposer des règles urbanistiques plus simples et introduire davantage de souplesse dans les dispositifs existants. Pour ce faire, il est prévu de formuler les exigences en termes d'objectifs à atteindre au lieu d'imposer les moyens précis et détaillés pour y parvenir.

Concrètement, le projet de RRU s'articule autour des titres suivants :

- Un préambule (titre « Préliminaire ») précisant le champ d'application et comprenant la définition des notions essentielles ;
- Un titre I « Espace ouvert » déterminant les règles d'aménagement paysager et végétalisé des espaces ouverts publics et privés ;
- Un titre II « Urbanité » déterminant l'ensemble des caractéristiques relatives à l'enveloppe d'une construction ;
- Un titre III « Habitabilité » déterminant les règles minimales visant l'organisation interne de tous les bâtiments ;
- Une annexe fixant les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin, afin d'intégrer les considérations environnementales, le processus de révision du RRU s'est accompagné de la réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales.

Avis

1. Considérations préliminaires

En lien direct avec les thématiques traitées, **Brupartners** tient à rappeler ses deux avis suivants :

- L'avis émis le 24 avril 2019 relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrêtant le projet du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ([A-2019-045-CES](#)) ;
- L'avis d'initiative du 19 septembre 2019 intitulé « Outils stratégiques et réglementaires en urbanisme et en aménagement du territoire : recommandations » ([A-2019-068-CES](#)).

En outre, constatant que plusieurs thématiques liées à la mobilité, singulièrement en matière de spécialisation de la voirie, renvoient vers le Plan régional de mobilité (Good Move), **Brupartners** rappelle également son avis émis le 17 octobre 2019 relatif à ce Plan ([A-2019-069-CES](#)).

2. Considérations générales

2.1 Révision du RRU et expertise

Brupartners estime nécessaire la révision du RRU étant donné l'inadaptabilité de nombreuses dispositions urbanistiques actuelles qui, dans la pratique, ne sont très souvent plus respectées. À cet égard, **Brupartners** salue le fait que le processus de révision du RRU ait inclus le travail d'une commission d'experts d'horizons variés. Cette commission était en effet chargée d'analyser la situation réglementaire, d'envisager des solutions et des propositions pour lever les problèmes/défis identifiés et d'évaluer les impacts urbanistiques, juridiques et environnementaux des modifications du RRU.

Par ailleurs, **Brupartners** constate que plusieurs dispositions envisagées rencontrent des préoccupations déjà soulevées par **Brupartners** dans ses avis (privilégier les rénovations aux démolitions/reconstructions, lutter contre les îlots de chaleur, ...).

De manière plus générale, **Brupartners** estime également nécessaire de réformer et améliorer le fonctionnement de l'administration en charge de l'examen des demandes de permis d'urbanisme.

2.2 Impacts socio-économiques

Avant toute chose, **Brupartners** souhaite attirer l'attention sur quelques éléments de contexte qui lui semblent essentiels de prendre en considération dans le cadre de la révision du RRU :

- L'augmentation des coûts de construction, notamment en raison des pénuries de matériaux (les prix ont augmenté de 30% en moyenne) et de l'inflation des prix de l'énergie ;
- L'augmentation des coûts financiers en raison - notamment - des processus de délivrance de permis très longs ;

Partageant la volonté d'avoir des zones d'activités économiques s'intégrant dans la ville notamment en contribuant à la gestion environnementale, et étant sensible à la problématique de l'accès au logement et à la propriété, **Brupartners** demande de veiller à ce que les conséquences des prescriptions urbanistiques sur les prix de l'immobilier et sur le déploiement technologique soient limitées. Pour ce faire, ces prescriptions doivent être adaptées aux réalités tant des acteurs économiques et des entrepreneurs que des acheteurs.

S'il estime pertinent d'évaluer de manière circonstanciée les impacts environnementaux du projet de RRU grâce à la rédaction d'un rapport sur les incidences environnementales, **Brupartners** rappelle que le développement durable repose sur les trois piliers que sont l'environnement, le social et l'économie. Il insiste dès lors pour que les impacts socio-économiques des prescriptions urbanistiques envisagées soient également finement objectivés.

En effet, si le RIE souligne plusieurs impacts sociaux positifs du projet de RRU et qu'une série de prescriptions introduites visent à améliorer la qualité des logements, **Brupartners** constate également que des nouvelles prescriptions envisagées dans le projet de RRU auront pour effet d'augmenter le prix des logements, bureaux, etc.¹

¹ Projet de nouveau règlement régional d'urbanisme (RRU), [Rapport sur les Incidences environnementales du projet de révision du RRU](#), 12 octobre 2022, p. 528.

Or, la question de l'accessibilité au logement et la capacité à acquérir un bien immobilier doivent également être prises en considération dans le cadre des évaluations des impacts socio-économiques.

Ainsi, il existe un paradoxe entre ces impacts socio-économiques du projet de RRU et la volonté du Gouvernement de rendre accessible la propriété au plus grand nombre².

Brupartners insiste dès lors sur le fait que, parallèlement à la volonté de mettre sur le marché des biens de qualité, il convient de veiller à ce que ceux-ci restent abordables. À ce titre, il estime qu'il serait judicieux d'autoriser la construction de logements plus petits et bien agencés pour remplir l'objectif de facilitation d'accès de la propriété que le Gouvernement s'est fixé.

Par ailleurs, **Brupartners** constate le renforcement de certaines normes et l'adoption de nouveaux seuils ou de nouvelles règles (hauteur de plafonds, luminosité, dimension des cages d'escaliers, emplacements vélos, ...). Il souligne le surcoût engendré par ces normes plus exigeantes et s'inquiète quant au risque de basculement du marché du logement vers un marché d'investisseurs au détriment d'un marché de propriétaires-occupants.

Brupartners estime notamment nécessaire d'évaluer l'impact de la réduction des « mètres carrés nets vendables » induite par les prescriptions urbanistiques envisagées (résultat des dimensionnements et gabarits imposés) sur les prix de l'immobilier et dès lors sur la capacité des Bruxellois d'acquérir de tels biens.

À titre d'exemple, les hauteurs des étages autorisées ainsi que la disposition prévoyant qu'un immeuble ne puisse pas dépasser le bien existant le plus haut et dépasser de maximum 6 mètres le bien existant le plus bas auront pour conséquence de diminuer les gabarits capables des étages voire d'amputer certaines constructions d'un étage (il pourrait être perdu en moyenne un étage aux bâtiments dits « moyens » (entre 10 et 25 mètres)).

Dans la même logique, l'imposition de volées d'escalier droites de 120 cm de large, outre le fait que cela risque de s'avérer impossible à réaliser dans de petits immeubles sur des terrains étroits, accentuera l'encombrement des escaliers et le ratio de surfaces communes dans les immeubles.

La détermination de dimensionnements trop rigides pourrait donc conduire à des situations ubuesques. Par ailleurs, ces prescriptions relatives au dimensionnement pourraient mener indirectement à un impact sur le prix de l'immobilier. En effet, la perte d'un étage représente à elle-seule déjà **un impact indirect de minimum 10% à 15% sur le coût de l'immobilier neuf**.

Brupartners demande donc de veiller au réalisme et à la praticabilité des exigences en matière de dimensionnements (gabarits, hauteurs de plafonds, ...).

De plus, **Brupartners** demande l'introduction d'une certaine tolérance en matière de dimensionnements, via, par exemple l'adoption de seuils minimaux plus réalistes.

2.3 Méthodologie et pouvoir d'appréciation de la règle par les autorités administratives

Brupartners prend acte que la volonté est d'évoluer vers un RRU définissant des objectifs tout en laissant la place à un dialogue entre les demandeurs de projets et les autorités délivrantes quant à la

² [Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune 2019-2024](#), p. 5.

manière d'atteindre ces objectifs. Ainsi, les actuels débats purement juridiques relatifs aux interprétations concernant ce qu'autorise au non le RRU devraient être remplacés par des discussions plus essentielles entre demandeurs et autorités à propos du meilleur aménagement des lieux. Le RRU sera donc plus « souple » et fera appel au pouvoir d'appréciation des autorités.

Brupartners note que le projet de RRU donne un large pouvoir d'appréciation aux autorités administratives compétentes pour juger si les règles inscrites dans ce projet de RRU sont respectées ou non.

Or, **Brupartners** considère que cette liberté d'appréciation des règles du RRU conférée à l'Administration est trop importante. Il rappelle que le CoBAT habilite le Gouvernement à adopter un « Règlement Régional d'Urbanisme »³. Par définition, le RRU est un règlement qui fixe pour tout le territoire régional, la façon dont les bâtiments doivent être construits et qui énonce donc des règles claires et précises. Or, **Brupartners** constate que l'actuel projet de RRU comprend plutôt un ensemble d'objectifs qu'il paraît difficile d'ériger en normes de contrôle.

Brupartners suggère donc de revoir le RRU afin de l'articuler autour de deux axes.

Premièrement, le RRU devrait contenir un catalogue de règles urbanistiques minimales, très précises et claires. Ainsi, tout demandeur s'inscrivant dans le cadre de ces règles verrait sa demande potentiellement automatiquement acceptée, ceci sans interprétation de l'Administration. De plus, l'intégration de normes claires et précises permettrait d'assurer une certaine prévisibilité pour les porteurs de projets et devrait raccourcir les délais de délivrance de permis. Dès lors, l'impact sur les prix de l'immobilier neuf devrait être limité (voy. *supra*).

Deuxièmement, le RRU pourrait prévoir un régime spécifique pour certains projets urbanistiques qui, en raison de spécificités locales, ne peuvent satisfaire aux exigences minimales prévues par le premier corpus de règles. Dans ces cas-là, l'Administration pourrait disposer d'un large pouvoir d'appréciation pour permettre à certains porteurs de projets de s'écarter de ces règles urbanistiques minimales, dans les limites prévues en fonction des objectifs généraux poursuivis par le RRU.

À titre subsidiaire et dans le contexte du projet de RRU tel qu'il est présenté à l'enquête publique, **Brupartners** insiste sur les éléments suivants :

- Il est essentiel d'éviter les excès de pouvoir des autorités délivrantes. Pour ce faire, le processus doit être correctement déterminé et encadré. Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un dispositif simple et lisible permettant de contester les décisions des autorités (notamment en fournissant des contre-analyses). Il est également nécessaire de préciser les autorités compétentes en cas de litiges pour assurer un arbitrage cohérent d'un projet urbanistique à un autre ;
- Il convient de préciser la portée de certaines notions telles que « réversibilité », « densité équilibrée », « constructions environnantes », « unité morphologique », « répartition équilibrée », ... qui manquent de clarté et nécessitent une interprétation commune de la part des autorités délivrantes ;
- Il est primordial d'éviter l'incertitude ainsi que le rallongement des délais d'examen de demandes de permis. À cet égard, il est à souligner le lien entre délai et incertitude. Plus l'un est long, plus l'autre doit être court. Or, en Région de Bruxelles-Capitale les demandeurs

³ CoBAT, art. 88.

doivent attendre longtemps pour obtenir une réponse et cette dernière est souvent incertaine, peu anticipable. En outre, **Brupartners** souligne que l'ajout de procédures informelles telles que les réunions de projets, si elles ont certains aspects positifs (anticipation de remarques qui seraient sinon formulées lors des enquêtes publiques) auront aussi comme effet de rallonger encore davantage les délais d'examen des demandes étant donné que ces procédures informelles se dérouleront en dehors des délais de rigueur ;

- Il faudra veiller à garantir la transparence et la publicité des décisions et des appréciations rendues par les autorités délivrantes ;
- Les autorités délivrantes doivent être responsables, professionnelles et en capacité d'assumer leur rôle d'interprétation. Cela implique de consacrer des moyens suffisants pour accompagner et former correctement ces acteurs afin de pouvoir s'appuyer sur une fonction publique efficace en mesure de fournir aux porteurs de projets des informations claires. Cette place laissée à l'interprétation des projets urbanistiques rend notamment essentielle la formation des fonctionnaires à l'analyse des projets et aux processus de dialogues/négociations. À ce titre, **Brupartners** se demande si la période de formation des fonctionnaires actuellement envisagées sera suffisante pour modifier en profondeur la manière de fonctionner de l'ensemble de l'Administration. Il estime notamment nécessaire d'également prévoir la formation continue des fonctionnaires ;
- La mise à disposition de bases de données pertinentes et actualisées est nécessaire afin de permettre aux autorités délivrantes de mieux interpréter les projets qui leur sont soumis et aux demandeurs de pouvoir davantage anticiper les remarques/décisions des pouvoirs publics ;
- Les autorités délivrantes et les acteurs économiques pourraient avoir besoin d'un temps d'adaptation et d'un accompagnement de la part des autorités régionales afin de se roder à cette nouvelle méthode de travail. Ceci rendant d'autant plus nécessaire une période transitoire suggérée sous le titre 2.4 du présent avis (*voy. infra*) ;
- Il y aura lieu de veiller à la cohérence de cette méthode avec les règles urbanistiques déterminées dans d'autres textes.

2.4 Période transitoire et évaluation

Étant donné que le projet de RRU s'écarte du RRU actuellement en vigueur, tant d'un point de vue méthodologique (cfr. point 2.3), que sur des aspects pratiques (cfr. point 3), **Brupartners** estime qu'il est nécessaire d'instaurer une période transitoire (dont la durée devrait être précisément déterminée par le Gouvernement) pour assurer la sécurité juridique.

Cette période transitoire devrait :

- Laisser l'opportunité et le temps aux autorités délivrantes et aux acteurs du service privé de se former aux nouveaux textes pour développer une interprétation commune de ces derniers ;
- Assurer un accompagnement adapté de la part de la Région ;
- Permettre le développement et la vérification du bon fonctionnement des outils communs (vade-mecum, application TOTEM, ...).

Selon **Brupartners**, cette période transitoire pourrait permettre la mise en œuvre du projet de RRU en différentes phases. Tout au long de cette période transitoire, le Gouvernement pourra être en mesure

d'évaluer les différentes dispositions du projet de RRU à l'aune de la réalité du terrain. Ainsi, l'applicabilité de certains seuils envisagés dans le projet de RRU pourrait être vérifiée.

Par ailleurs, **Brupartners** suggère que la période de transition prévoit la possibilité de d'ores et déjà s'inscrire dans le cadre du respect des futures prescriptions urbanistiques en prévoyant un dispositif incitatif pour les porteurs de projet s'inscrivant dans cette ambition.

Brupartners insiste également sur la nécessité de prévoir une évaluation des dispositions du RRU après une durée raisonnable suivant son entrée en vigueur.

2.5 Traitement différencié entre les bâtiments publics et les bâtiments privés

À différents endroits, une distinction est faite entre les règles qui s'appliquent aux bâtiments publics et celles qui s'appliquent aux bâtiments privés (exigences liées à la réversibilité des bâtiments, au nombre d'emplacements vélos, ...). **Brupartners** considère que ces distinctions ne se justifient pas dans la mesure où le RRU a pour objet d'encadrer et d'assurer la qualité urbanistique des bâtiments. À l'estime de **Brupartners**, chaque habitant de la Région bruxelloise doit pouvoir bénéficier de la même qualité (urbanistique) de bâtiment, indépendamment de son statut social (par le type de propriétaire ou par le type d'utilisation).

2.6 Typologie des biens immobiliers

S'il y a du sens à ce que les pouvoirs publics orientent la politique urbanistique en général et celle du logement en particulier eu égard au fait que, par définition, les biens immobiliers sont installés pour une longue période, **Brupartners** s'interroge néanmoins quant à l'opportunité d'intervenir via les prescriptions urbanistiques strictes dans la typologie des logements autorisés dans le cadre de projets de porteurs de projets immobiliers.

Plus spécifiquement, **Brupartners** souligne l'enjeu que représente la mise à disposition de petits logements (une chambre) de qualité en Région de Bruxelles-Capitale. Or, il constate et regrette que les prescriptions urbanistiques du projet de RRU ne répondent pas à cet enjeu.

2.7 Impacts du RRU sur la politique de mobilité et le stationnement

Brupartners souligne l'impact de certaines dispositions du projet de RRU sur le stationnement « en voirie ». L'obligation de prévoir des largeurs de trottoir de 2 mètres entraînera dans de nombreux cas la suppression d'aires de stationnement et, dans certains quartiers comprenant des routes étroites, l'obligation (*de facto*) d'aménagement de rues « apaisées ». En outre, l'offre de stationnement en voirie sera également diminuée par la suppression des places de stationnement en épis ou devant les bâtiments classés.

Brupartners rappelle que la volonté de la Région de Bruxelles-Capitale était de diminuer le nombre d'emplacements de parking « en voirie » mais de compenser cette diminution par une augmentation équivalente de l'offre de stationnement « hors voirie ». Or, **Brupartners** a le sentiment que la volonté est désormais de réduire tant l'offre de stationnement « en » et « hors » voirie. Le fait que le projet de RRU prévoit désormais un nombre d'emplacements de stationnement « maximal » par logement (au lieu d'un nombre « minimal ») semble, à ce propos, plutôt évocateur. Le choix de diminuer

drastiquement le nombre d'emplacements de parking aura inévitablement un impact sur l'activité économique et commerciale.

Enfin, **Brupartners** constate que le projet de RRU prévoit que le nombre d'emplacements autorisé peut être augmenté pour créer des emplacements de parcage mutualisés ou mis à disposition des riverains. S'il estime que de telles mutualisations peuvent être pertinentes, **Brupartners** souligne néanmoins que des difficultés pratiques peuvent contre-carrer de telles volontés (sécurité, accès aux bâtiments...).

2.8 Règlementation du travail

Brupartners demande de veiller à la bonne articulation et à la complémentarité entre les recommandations du RRU (compétence régionale) et les dispositions prévues par la réglementation du travail, singulièrement le RGPT (compétence fédérale). Il tient à rappeler que dans tout local de travail c'est bien la législation fédérale de la protection au travail qui doit s'appliquer.

3. Considérations particulières

3.1 Outils d'accompagnement

Brupartners estime essentiel que les outils d'accompagnement (vadémécum, guide de recommandations techniques, référentiels, cahier des charges type...) soient disponibles en même temps que l'entrée en vigueur du RRU révisé. Singulièrement, il insiste pour une mise à disposition rapides de ces documents.

3.2 Préservation du bâti existant

Si **Brupartners** soutient la volonté de déterminer des exigences ambitieuses pour les constructions neuves et pour les rénovations lourdes, il estime parallèlement nécessaire que les exigences imposées au bâti existant soient pragmatiques et puissent se concrétiser dans la réalité des faits, afin d'éviter au maximum les démolitions/reconstructions.

3.3 Démolition

Brupartners prend acte que, en cas de démolition d'une construction existante d'une superficie de plancher supérieure à 1.000 m², un inventaire des matériaux réemployables devra être réalisé par le demandeur et que ces matériaux devront prioritairement être démontés en vue de leur réutilisation. Hormis le fait que cette disposition induit, *de facto*, une obligation de tri sur les matériaux réemployables, **Brupartners** exprime les interrogations suivantes :

- Existe-t-il un canevas modèle pour réaliser cet inventaire ?
- Des critères techniques seront-ils pris en considération (facilité de démontage) ?
- D'autres matériaux que ceux repris dans la liste des matériaux qualitatifs inscrite dans le projet de RRU (briques pleines maçonneries à la chaux, parquets en bois massifs non collés, couvres-murs en grès cérame et les carrelages en céramique) seront-ils visés par cet inventaire ?
- Les filières de réemploi bruxelloises sont-elles suffisantes pour absorber ces flux ?

Brupartners comprend que tout projet de démolition (en ce compris les projets de démolition d'une construction existante d'une superficie de plancher inférieure à 1.000 m²) peut être admis au terme d'une balance d'intérêts qui tient compte des autres éléments, à savoir :

- L'existence ou non de qualités architecturales et patrimoniales ;
- La possibilité technique et/ou fonctionnelle ou non de préserver la construction existante ;
- L'utilité publique ou non des travaux projetés ;
- La structuration du tissu urbain ;

À cet égard, **Brupartners** rappelle ses craintes concernant le large pouvoir d'appréciation conféré à l'Administration (cfr. point 2.3) ainsi que ses considérations relatives au besoin d'instaurer une période transitoire (cfr. point 2.4).

3.4 Reconversion et réversibilité

Concernant l'exigence que toute nouvelle construction d'une superficie de plancher supérieure à 1.000 m² soit conçue de manière adaptable et reconvertible, **Brupartners** exprime les interrogations suivantes :

- Qu'en est-il pour les projets déjà en cours de réflexion ? Cette obligation entre-t-elle en vigueur à partir de la date de dépôt du dossier d'urbanisme ?
- Existe-t-il une méthodologie pour objectiver scientifiquement cette capacité de reconversion ?
- La tension entre une « obligation de résultats » et une « obligation de moyens » n'est-elle pas de nature à générer de l'insécurité juridique ?
- Que se passe-t-il pour les bâtiments de moins de 1.000 m² ?

Brupartners constate également que le projet de RRU impose que toute nouvelle construction d'une superficie de plancher supérieure à 1.000 m² soit soumise à une évaluation de ses impacts environnementaux avec l'outil TOTEM. Toute construction nouvelle doit également être réalisée de manière à permettre la réversibilité, la récupération et le réemploi de tout ou partie des matériaux et techniques mis en œuvre. Finalement, toute construction nouvelle doit être réalisée, pour les parties hors-sols, avec des matériaux prioritairement issus du réemploi.

Brupartners exprime les interrogations suivantes à propos de ces nouvelles obligations :

- Qu'en est-il pour les projets déjà en cours de réflexion ? Cette obligation entre-t-elle en vigueur à partir de la date de dépôt du dossier d'urbanisme ?
- Sans détermination d'une méthodologie précise, la notion de « prioritaire » n'est-elle pas trop floue ?
- Qu'en est-il de la certification sur l'aptitude technique des matériaux réemployés, notamment en termes de responsabilité ?
- La tension entre une « obligation de résultats » et une « obligation de moyens » n'est-elle pas de nature à générer de l'insécurité juridique ?

Brupartners demande également comment faut-il concevoir les principes de reconversion et de réversibilité des nouvelles constructions. Il attire l'attention du Gouvernement sur l'importance de définir précisément ces notions pour éviter des divergences d'interprétations qui pourraient conduire à de l'insécurité juridique. À cet égard, il rappelle ses considérations concernant l'articulation du RRU et sur le pouvoir d'appréciation conféré à l'Administration émises sous le titre 2.3 et quant au potentiel besoin d'une période transitoire émises sous le titre 2.4 (cfr. *supra*).

Brupartners suggère de conclure qu'un projet de reconversion ou de réversibilité est possible tant que la structure portante du bâtiment n'est pas touchée.

3.5 Activation des rez-de-chaussée

L'activation des socles d'immeubles vise à offrir « une interaction positive entre l'immeuble et l'espace ouvert public » et permet d'avoir des façades de rez-de-chaussée / rue animées. Parfois, le PRAS impose des rez-de-chaussée fonctionnels (commerces, bureaux ...).

Brupartners constate à cet égard qu'il y a de moins en moins de petits commerces (boutiques) et que les espaces de bureaux se retrouvent davantage au sein de grands espaces de coworking. Par ailleurs, le RRU ne fait pas de distinction en fonction de la zone géographique dans laquelle on se situe lorsqu'il s'agit de créer « une interaction positive entre l'immeuble et l'espace ouvert public ». Il paraît en effet plus aisé et attractif d'installer un commerce ou un bureau dans une zone dense et à forte attractivité de la Région (première couronne) plutôt que dans une zone résidentielle (deuxième couronne). Dès lors, on se retrouve avec des rez-de-chaussée fonctionnels inoccupés.

Brupartners suggère à tout le moins de limiter l'activation des rez-de-chaussée aux zones de liserés commerciaux.

Brupartners ajoute que les nouvelles normes du projet de RRU relatives aux rez-de-chaussée (hauteurs de 3,5 mètres, locaux pour vélos, ...) ne faciliteront pas non plus l'installation de logements de qualité à cet étage. En outre, s'il n'est autorisé, compte tenu de ces nouvelles prescriptions, d'y installer que des espaces communs, le prix des logements aux étages supérieurs risque d'augmenter. En effet, rendre le rez-de-chaussée « inexploitable » contribuera à accentuer la pression sur les prix des logements.

Enfin, **Brupartners** estime que la notion d'« activation des rez-de-chaussée » n'est pas suffisamment claire et peut porter à confusion. Il rappelle sa demande exprimée au point 2.3 relative à l'importance de préciser la portée de certaines notions contenues dans le RRU afin d'éviter des divergences d'interprétation. La notion d'« activation des rez-de-chaussée » pourrait donc être intégrée au glossaire (cfr. point 3.11).

3.6 Points de recharge pour les véhicules électriques

Eu égard à la volonté de la Région d'électrifier le parc automobile bruxellois, **Brupartners** s'étonne que le projet de RRU ne prévoie pas davantage de dispositions en matière de points de recharge pour les véhicules électriques.

D'une part, **Brupartners** s'interroge quant au lien entre ce futur RRU et la stratégie de déploiement de points de recharge pour les véhicules électriques en Région de Bruxelles-Capitale.

D'autre part, **Brupartners** regrette que cette révision du RRU n'ait pas été l'occasion de déterminer des prescriptions urbanistiques de nature à simplifier les possibilités de « câblage » en voirie pour les particuliers tout en réduisant les nuisances en termes d'occupation de l'espace public (câbles traversant les trottoirs).

3.7 Parking vélo

Brupartners constate que si, « le nombre minimal d'emplacements de parcage pour vélos des immeubles affectés en tout ou en partie au logement est d'un emplacement par logement augmenté d'un emplacement par chambre », cette exigence est moins élevée pour le logement public qui ne devra mettre à disposition uniquement qu'« un emplacement par logement ».

Brupartners doute de l'opportunité de prévoir une disposition spécifique pour le parcage des vélos dans le logement public et rappelle que la mise à disposition de ce type d'infrastructures est de nature à inciter à l'utilisation du vélo (*nonobstant* la réalité actuelle de l'usage de ce mode de déplacement par les habitants de logements publics).

Enfin, **Brupartners** s'interroge quant à l'opportunité du volume des locaux vélo exigé qui lui semble disproportionné.

3.8 Pleine terre

Brupartners s'interroge à certains égards concernant la norme de pleine terre. D'une part, **Brupartners** se demande si cette exigence est réaliste dans les zones de forte densité. D'autre part, **Brupartners** s'interroge quant à la praticabilité du respect de cette prescription dans certaines circonstances (pollution du sol, parkings souterrains, ...).

De plus, **Brupartners** rappelle que des normes concernant l'état des sols sont déterminées par Bruxelles Environnement.

Cette considération dépassant la question des sols, **Brupartners** questionne l'opportunité d'inscrire des prescriptions dans le RRU lorsqu'il existe déjà des règles établies par Bruxelles Environnement (en matière d'acoustique, par exemple).

3.9 Utilisation de l'outil TOTEM

Brupartners constate que le projet de RRU exige l'utilisation de l'outil TOTEM afin d'évaluer l'impact environnemental d'une démolition/reconstruction versus une préservation/rénovation pour les bâtiments de superficie de plancher supérieure à 1.000 m².

Si TOTEM est un outil prometteur, **Brupartners** attire néanmoins l'attention sur le fait qu'il demeure incomplet. **Brupartners** s'interroge notamment quant au nombre trop réduit de fiches de déclarations environnementales dans la base de données pour la déclaration environnementales de produits (B-EPD) devant alimenter l'outil TOTEM pour permettre une évaluation environnementale satisfaisante.

Dès lors, **Brupartners** suggère que le RRU autorise l'utilisation d'autres outils similaires tout aussi performants.

Finalement, **Brupartners** relève que l'inscription du nom d'un logiciel (qui pourrait un jour disparaître pour l'une ou l'autre raison) dans un texte réglementaire n'est pas tout à fait opportune en termes légistiques. En effet, si ce logiciel venait à disparaître ou qu'il venait à être remplacé par un outil plus performant, le Gouvernement serait contraint d'adopter un arrêté modificatif.

3.10 Aires de livraison

Brupartners suggère d'adapter les critères des aires de livraison afin de les rendre plus cohérents avec les évolutions des pratiques dans ce domaine. En effet, telles qu'actuellement inscrites dans le projet de RRU, les caractéristiques des aires de livraison semblent adaptées aux camions alors qu'aujourd'hui de plus en plus de livraisons se font via des modes de transport plus légers (camionnettes, vélocargos, ...) selon le principe du « last-mile ».

3.11 Raccordements aux réseaux

Considérant les besoins de haute connectivité et de réseaux de haute capacité de la Région de Bruxelles-Capitale tels qu'exigés par l'Union européenne, il convient de favoriser les investissements et le déploiement de ces réseaux sur le territoire régional. Il s'agit également d'une exigence du code européen des communications électroniques.

Brupartners estime donc utile de réadapter l'article 20 tel que le propose le rapport d'incidences environnementales qui mentionne à cet égard :

« L'article 20 prévoit que tous les raccordements des constructions nouvelles ou des rénovations lourdes soient réalisés de manière non apparente. Une exception est prévue pour les câbles de fibre optique sur les façades de constructions existantes. En effet, le déploiement de cette technologie nouvelle dans les bâtiments existants nécessiterait, s'il devait être prévu systématiquement de manière non apparente, d'ouvrir la voirie au-devant de chaque bâtiment pour y faire entrer le câble de manière souterraine. ».

3.12 Glossaire

Brupartners suggère d'également préciser les notions suivantes dans le glossaire :

- Lieux de cultes
- Densité intérieure d'un immeuble
- Réversibilité
- Reconversion
- Réemploi
- Constructions environnantes
- Unité morphologique
- Continuité harmonieuse
- ...

*
* *
*